AG942.

REÇU le
30 AOUT 2019
CDC Charente Limousine

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
CHARENTE

Communauté de communes
Charente Limousine

8 rue Fontaine des Jardins
16500 CONFOLENS

Siège
ZE Ma Campagne
66, impasse Niépce
16016 ANGOULEME CEDEX
Tel : 05 45 24 49 49
Fax : 05 45 24 49 99
accueil@charente.chambagri.fr

Bureau décentralisé
Ouest Charente
7 rue du stade
16130 SEGONZAC
Tel : 05 45 36 34 00
Fax : 05 45 36 34 06
ouest-ch@charente.chambagri.fr

Bureau décentralisé
Sud Charente
35 avenue de l'Aquitaine
16190 MONTMOREAU
Tel : 05 45 67 49 79
Fax : 05 45 25 19 24
sud-ch@charente.chambagri.fr

Bureau décentralisé
Charente Limousine
2 et 4 allée des Freniers
16500 CONFOLENS
Tel : 05 45 84 09 28
Fax : 05 45 84 43 83
ch-limousine@charente.chambagri.fr

Bureau décentralisé
Nord Charente
Avenue Paul Mairat
16230 MANSLE
Tel : 05 45 95 25 58
Fax : 05 45 38 74 07
nord-ch@charente.chambagri.fr

République Française
Etablissement public
loi du 31/01/1924
Siret 181 600 016 000 24
APE 9411Z
www.charente.chambre-agriculture.fr

Angoulême, le 28 août 2019

Objet : avis sur le PLUi du Confolentais
Dossier suivi par le service foncier : C. RAGOT 05 45 24 49 86

Monsieur le Président,

Suite à la réception le 6 juin 2019 de votre courrier sollicitant notre avis sur votre PLUi arrêté du Confolentais, et dans le cadre de notre mission de préservation des activités agricoles et de développement durable des territoires, impliquant une gestion économe du foncier, vous trouverez ci-après nos remarques sur le projet.

L'analyse de votre projet, au travers des documents que vous nous avez fourni ainsi que des visites de terrain que nous avons effectuées, nous amène à formuler les observations suivantes :

Votre projet est guidé par un **objectif de stabilisation de la démographie sur votre territoire** à l'horizon des 14 prochaines années, ce qui implique la production de nouveaux logements répondant notamment aux besoins liés au desserrement des ménages. Si nous accueillons favorablement cette ambition, nous avons néanmoins des interrogations quant à la déclinaison qui est faite de cet objectif.
Il apparait également que **la durée de programmation de votre PLUi semble un peu longue** au regard des dynamiques actuelles de votre territoire.

En effet, compte-tenu du potentiel de **logements vacants** présents sur votre territoire, l'objectif de leur réduction de -17.5%, représentant environ 220 logements répartis sur 15 ans et 25 communes n'apparait pas assez ambitieux.

D'autre part, vous avez calculé un besoin de 826 logements à produire, dont 369 logements nécessaires pour le « maintien de la dynamique des résidences secondaires ». Dans la mesure où 117 bâtiments agricoles sont inscrits en tant que changements possibles de destination et constituent, de notre point de vue, un potentiel permettant de répondre, au moins partiellement, à l'enjeu de maintien de la production de résidences secondaires ; nous souhaiterions **qu'une partie de ces changements de destination soit déduite des logements à produire**.

Enfin, dans les opérations en extension urbaine, le projet prévoit au travers des OAP des densités minimales allant de 6 logements/ha à 20 logements/ha. Au regard des enjeux règlementaires de préservation des espaces agricoles, **une densité minimale inférieure à 10 logements/ha dans les opérations en extension apparait insuffisante** car elle ne permet pas de répondre à cet enjeu.

Le projet envisagé se traduit par une consommation foncière en extension de 50.8ha pour l'habitat, auxquels s'ajoutent 82ha comptés comme « densification », soit **au total un prélèvement d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) à hauteur de 132.8ha**.
Comparée à la consommation d'espace pour l'habitat sur les 14 dernières années, s'élevant à **127.3ha, la compatibilité du projet avec l'objectif règlementaire de réduction du rythme de consommation des ENAF interroge**. Le rapport de présentation indiquait d'ailleurs en page 234 que « la pérennisation de l'activité agricole passe par un développement urbain maitrisé ».

Au-delà des surfaces prévues à l'urbanisation qui nous apparaissent trop importantes, nous avons relevé que **certains choix de localisation en matière d'ouverture à l'urbanisation sont problématiques**. Ces derniers sont détaillés par commune, en Annexe.
Il s'agit principalement **de zones à urbaniser qui se développent en extension et en prélèvement d'espaces agricoles, alors que le PADD affichait un objectif de lutte contre l'étalement urbain, et que d'autres espaces moins préjudiciables à l'agriculture n'ont pas été retenus pour ce développement.**

Le PLUi est également peu utilisé pour favoriser une **gestion des franges entre espace urbanisé ou urbanisable, et espace agricole**. Ainsi, les haies présentes aux abords des espaces urbanisés nécessitent d'être protégées pour leur fonction environnementale mais aussi pour une **meilleure cohabitation entre habitants et activités agricoles.** Nous souhaitons également que les secteurs destinés à l'accueil d'urbanisation s'accompagnent de linéaires de végétation locale (haies,...), de manière à constituer des espaces « tampons ».

Concernant les activités économiques, si nous comprenons la volonté et la nécessité de maintenir un potentiel d'accueil et de développement maillant le territoire, le bilan de la consommation passée montre l'utilisation de **24 ha sur les 10 dernières années**, et le maintien d'un potentiel de développement supplémentaire de **48ha pour les 14 années à venir**. Ici également, le projet s'inscrit en contradiction avec les enjeux règlementaires.
Ainsi, sans compromettre le développement du territoire, il nous semble néanmoins nécessaire que ce potentiel soit réduit, en particulier dans les secteurs où il s'inscrit en extension dans des espaces agricoles exploités.

Enfin, concernant les sites dédiés à l'accueil des énergies renouvelables, et notamment les projets photovoltaïques, les élus du Bureau de la Chambre d'agriculture souhaitent que ce développement soit réalisé **en priorité sur le bâti, et au sol sur les sites dégradés ne pouvant plus être utilisés par l'agriculture.**
Ainsi, nous avons relevé que le **STECAL Nenr** de 37.43ha sur la commune d'Oradour-Fanais, **aux Terriers**, n'est pas compatible avec le PADD (carte page 29). D'autre part, dans la mesure où ce STECAL inclut des parcelles à vocation agricole n'ayant pas été cariées (parcelles 128, 151, et 295, 296, 297, 298, 299, 301), nous souhaitons que ces dernières soient retirées du STECAL et restituées à la zone A.
Le **STECAL Nenr** de 38.18ha à **Les Broues** sur la même commune correspond à une emprise sur des espaces agricoles bocagers (contrairement à ce que mentionne

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
CHARENTE

Siège
ZE Ma Campagne
66, impasse Niépce
16016 ANGOULEME CEDEX
Tel : 05 45 24 49 49
Fax : 05 45 24 49 99
accueil@charente.chambagri.fr

Bureau décentralisé Ouest Charente
7 rue du stade
16130 SEGONZAC
Tel : 05 45 36 34 00
Fax : 05 45 36 34 06
ouest-ch@charente.chambagri.fr

Bureau décentralisé Sud Charente
35 avenue de l'Aquitaine
16190 MONTMOREAU
Tel : 05 45 67 49 79
Fax : 05 45 25 19 24
sud-ch@charente.chambagri.fr

Bureau décentralisé Charente Limousine
2 et 4 allée des Freniers
16500 CONFOLENS
Tel : 05 45 84 09 28
Fax : 05 45 84 43 83
ch-limousine@charente.chambagri.fr

Bureau décentralisé Nord Charente
Avenue Paul Mairat
16230 MANSLE
Tel : 05 45 95 25 58
Fax : 05 45 38 74 07
nord-ch@charente.chambagri.fr

le rapport de présentation). Nous souhaitons donc qu'il soit retiré et que ce secteur soit reclassé en zone A.
Enfin, concernant le **STECAL Nern de Les Vergnes** à Confolens, sa surface de 9.48ha prélevée à l'espace agricole nécessite d'être justifiée.

Observations relatives au diagnostic agricole :
Si le diagnostic s'attache à présenter de manière synthétique les principaux enjeux agricoles du territoire, il met cependant en avant un recul marqué de l'agriculture sur le secteur, en s'appuyant sur l'évolution de la SAU au sens du RGA. Compte-tenu des caractéristiques de ces données, il n'apparait pas judicieux d'en faire une interprétation aussi poussée dans la mesure où les surfaces déclarées à la PAC sur le territoire ont peu évolué.
Pour une meilleure prise en compte des enjeux agricoles sur le territoire, il aurait en revanche été nécessaire que le recensement du bâti agricole s'attache également à identifier les projets des agriculteurs, de manière à ce que les élus soient en capacité de les prendre en compte dans les choix de zonage.

Observations relatives au règlement :
Règlement de la zone N – implantation des constructions dans le secteur Na.
Si la règle proposée favorise la lutte contre le mitage, sa traduction règlementaire apparait néanmoins trop stricte et **nécessite d'être assouplie** pour l'examen au cas par cas de projets par le service instructeur, au regard des justifications à fournir par le porteur de projet. En effet, la topographie du site, des contraintes règlementaires, sont notamment des éléments qui peuvent justifier d'une nécessité de retenir un site plus éloigné.

Ainsi, dans un souci commun de préservation des espaces agricoles, de développement de l'espace rural et de maintien de la qualité de vie sur votre territoire, nous demandons que le projet soit ré-étudié et repris sur le fond, de manière à limiter la consommation de foncier agricole et à retenir pour le développement urbain des secteurs moins impactant, qui tiennent compte des remarques que nous formulons ici et dans notre analyse détaillée en annexe.

Au regard des points soulevés dans votre dossier, la **Chambre d'agriculture ne peut donc pas envisager l'approbation en l'état de ce dernier.**

Afin de faciliter l'aboutissement de votre PLUi, nous vous faisons également part de **notre souhait d'être associé à un travail concerté et constructif, et sollicitons auprès de vous une réunion de travail pour ré-étudier les enjeux que nous soulevons**.

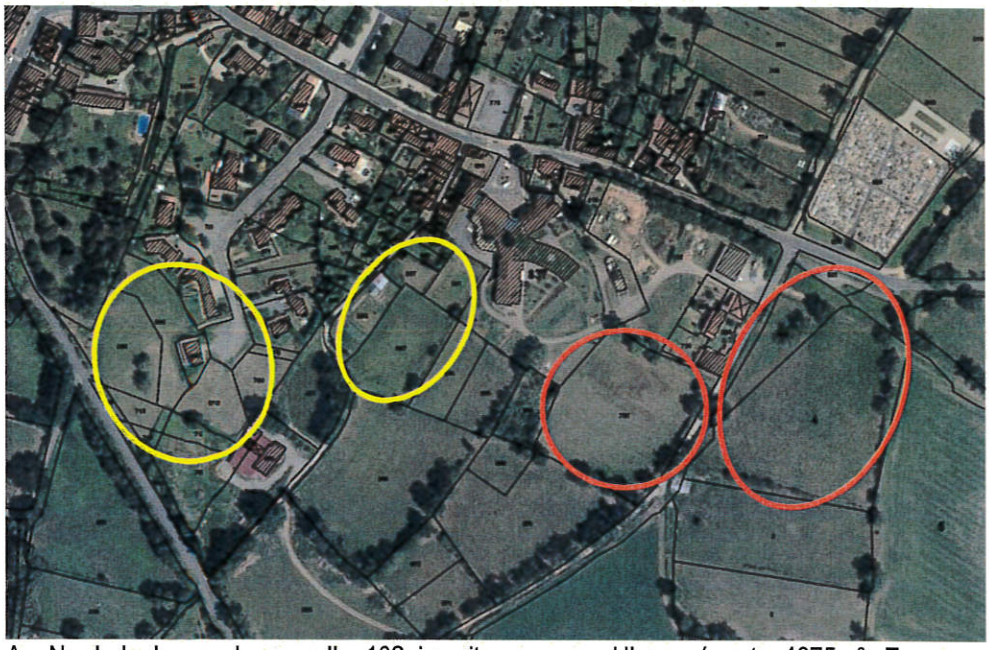
Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

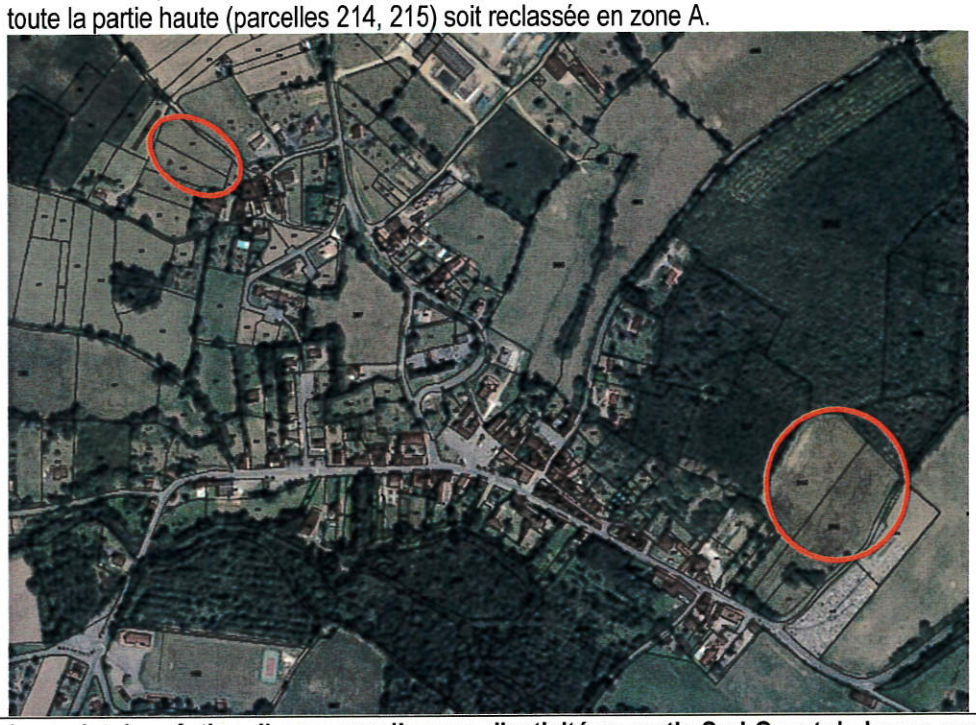
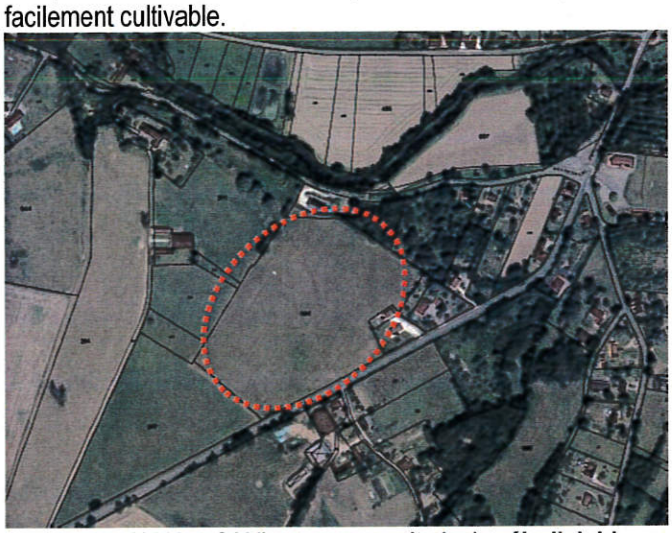
Christian DANIAU
Président

République Française
Etablissement public
loi du 31/01/1924
Siret 181 600 016 000 24
APE 9411Z
www.charente.chambre-agriculture.fr

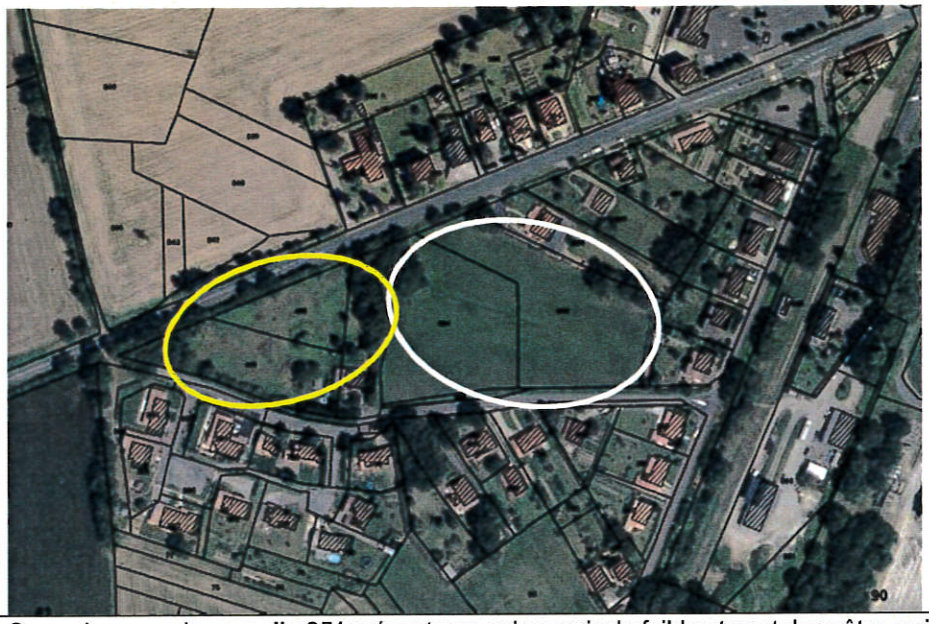
Observations sur le zonage , par commune :

	Secteurs que nous souhaitons voir retirés du potentiel constructible		*Secteurs que nous proposons d'intégrer au potentiel constructible, en substitution des espaces que nous demandons de retirer*

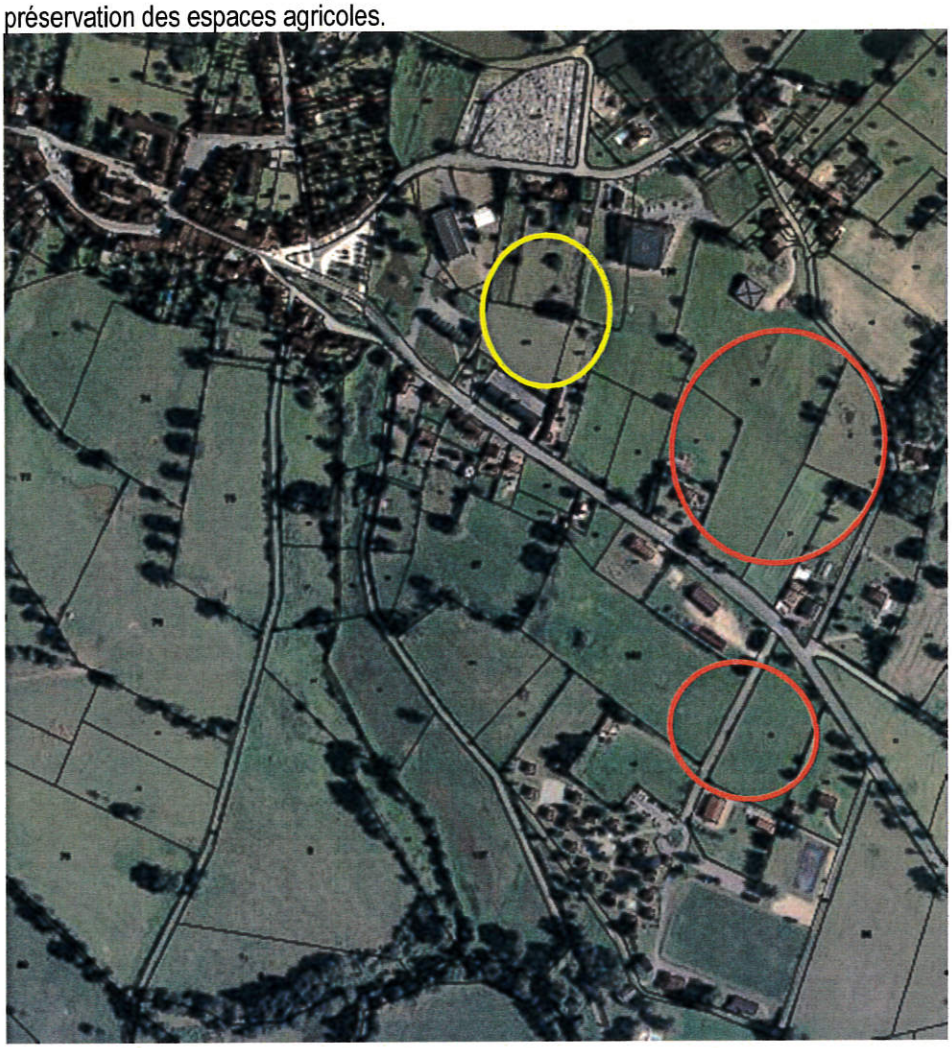
ABZAC	
Le bourg	Le bourg d'Abzac présente un développement actuel relativement compact. Cette forme de développement contribue à la fois à préserver les espaces agricoles mais aussi à rapprocher l'habitat des équipements, à limiter le développement des réseaux et des infrastructures,.... Ainsi, le secteur de développement envisagé pour l'urbanisation future (secteurs 1AU et 2AU) nous interroge car il s'inscrit dans une dynamique d'extension vers l'espace agricole, alors que d'autres espaces apparaissent disponibles dans une logique de développement plus compact. Il nous semblerait alors préférable que le développement urbain se porte plutôt sur les parcelles situées dans le secteur de la route de Confolens et du chemin de la source : parcelles 800, 685, 713, 710, 712, 708, 709, (parcelle 675 déjà incluse comme dent creuse) – 9000m² ; ainsi que l'ensemble formé par les parcelles 656, 567, 561, 557, 559, 560 – 6000m². **Nous souhaitons que les parcelles 790, 523, 4 soient placées en zone A.**  Au Nord du bourg, la parcelle 162 inscrite en zone Ub représente 4875m². En respectant la structure du bâti existant et en prenant en compte la proximité du réseau viaire, cette parcelle doit permettre d'accueillir un minimum de 4 logements (plutôt que 3 comme indiqué dans l'OAP densité).
ZAE de Chardat	 Le dossier mentionne que ce secteur, en extension urbaine, vise à permettre une possible extension de l'entreprise attenante. Le projet d'extension envisagé nous apparait conséquent et impactant pour les espaces agricoles. Ainsi, nous souhaiterions que l'emprise de la zone AUx programmée en extension soit réduite et permette de préserver le potentiel agricole de la parcelle 577, tandis que le développement en partie sud de la parcelle 498 nous apparait moins impactant sur le plan agricole.
ALLOUE	

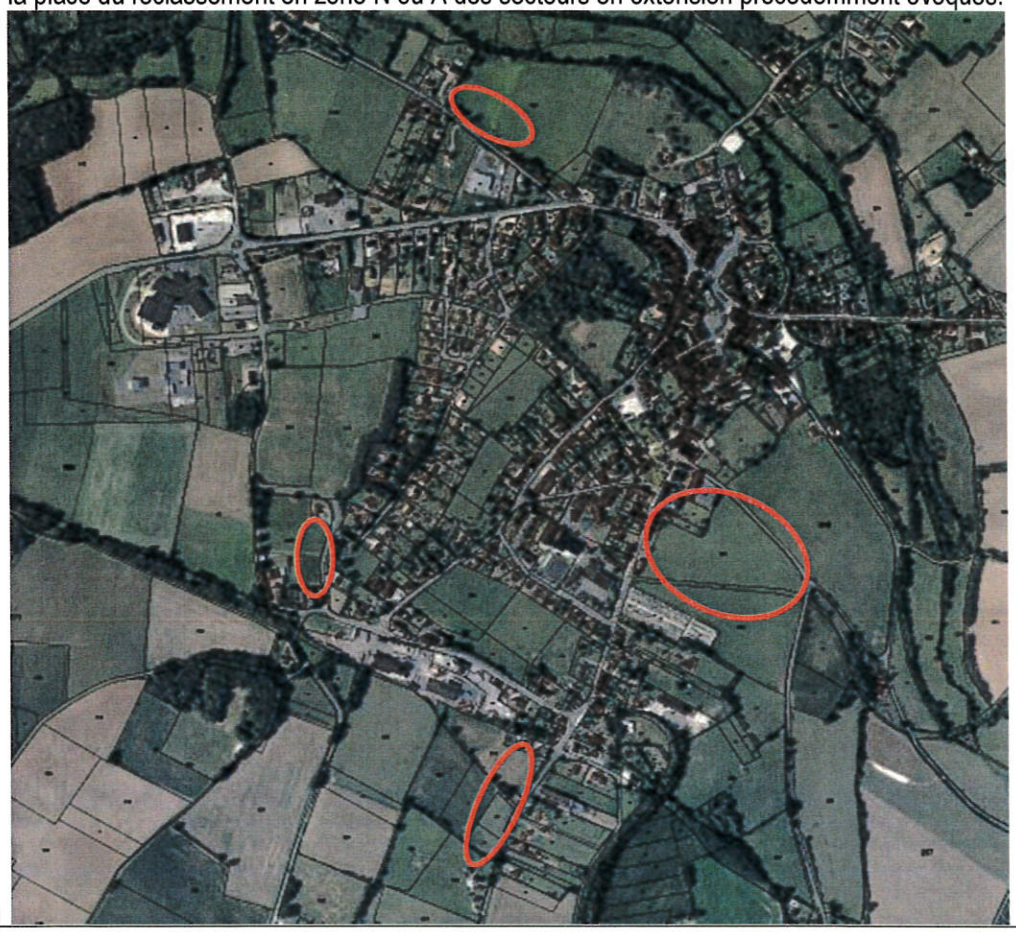
Le bourg	La zone 1AU- Ub du centre-bourg nous apparait très intéressante : située dans l'enveloppe urbaine existante, les espaces qu'elle mobilise ne présentent pas d'enjeu agricole. Cette zone permet de développer et structurer le centre-bourg au plus près des équipements. Elle offre un potentiel de construction de 22 logements minimum. Notre analyse sur le terrain nous amène à vous demander que **la zone 1AU Nord** (parcelles 390, 391), en extension sur l'espace agricole, soit reclassée en zone A. Quant au développement urbain envisagé en **entrée Est du bourg**, sur les parcelles cultivées 214 et 215 (**zones 1AU et 2AU**), ce dernier nous parait d'un part trop conséquent et d'autre part conduit à un prélèvement d'espace agricole : nous souhaitons que ce secteur soit réduit et que toute la partie haute (parcelles 214, 215) soit reclassée en zone A. 
Projet de zone d'activité	Le **projet de création d'une nouvelle zone d'activité en sortie Sud-Ouest du bourg** nous interpelle. En effet, il s'étend sur près de 5ha, correspondant actuellement à un ensemble agricole facilement cultivable.  Ce zonage (1AU et 2AU) nous apparait ainsi **préjudiciable sur le plan agricole**. Pour cette raison, nous souhaiterions que **d'autres opportunités de localisation moins préjudiciables sur le plan agricole et naturel soient étudiées**.
ER	Cet emplacement réservé dédié au projet de création d'une STEU nous apparait impactant pour l'espace agricole du fait de son emplacement (parcelle 466 - enclave venant découper un ilot

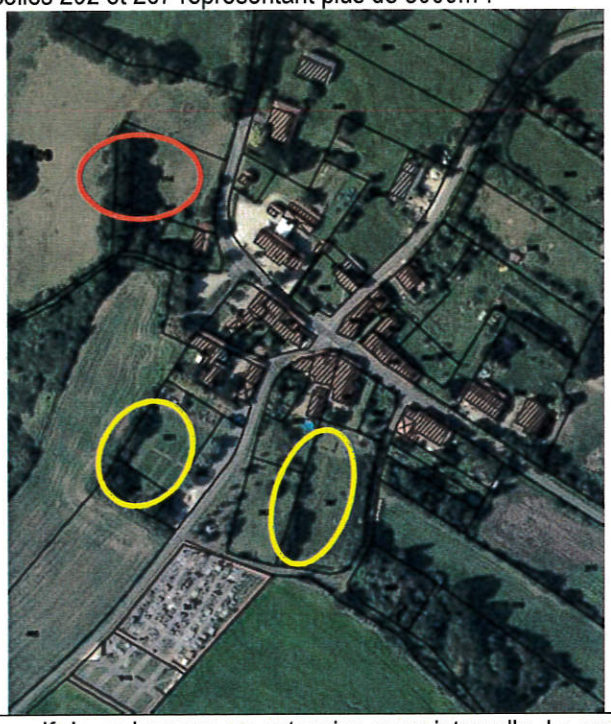
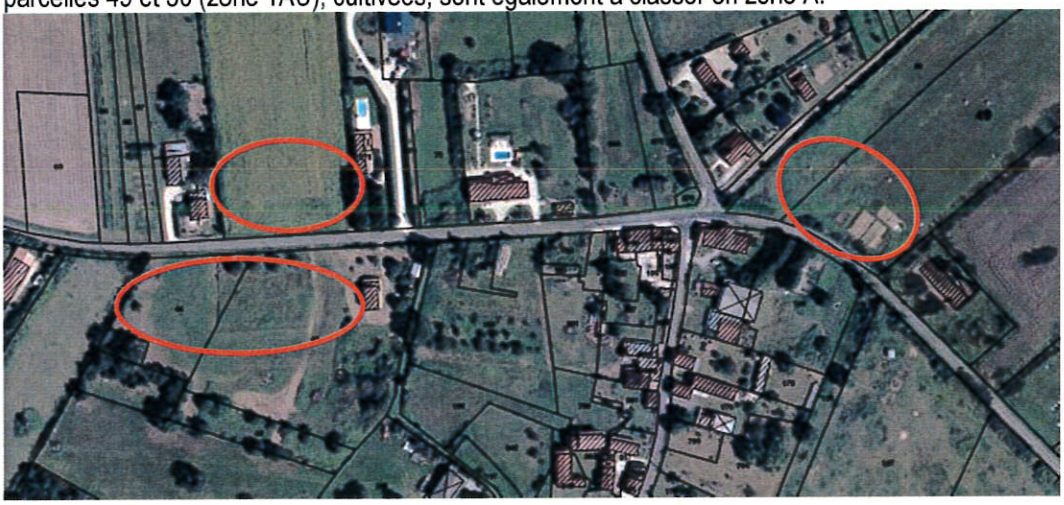
	agricole facilement cultivable). Nous souhaitons que l'emplacement soit optimisé pour limiter l'impact agricole de ce projet.
AMBERNAC	
Le Bourg	Le confortement du bourg d'Ambernac nous semble à privilégier (plutôt que les hameaux). Ainsi la zone Ub délimitée en partie **Sud du bourg** représente une surface de 8700m² qui peut accueillir une urbanisation future à condition qu'elle soit assortie d'une **OAP sectorielle** qui garantisse la réalisation d'un aménagement de qualité et un **minimum de 7 logements**.
L'Almandie	La **parcelle 643** nécessite d'être restituée à la zone A. En effet, son classement en zone constructible prélèverait une surface agricole importante et rendrait difficile l'accès aux parcelles agricoles à l'arrière.
ANSAC-SUR-VIENNE	
Le Bourg	Sur le bourg d'Ansac, nous souhaitons, dans un souci de préservation des espaces agricoles, que le développement urbain soit contenu aux limites naturelles. Ainsi, nous souhaitons que la **zone 1AU** située à proximité des équipements publics **soit contenue aux parcelles 662 et 1081**, permettant de conserver une frange entre cette future zone résidentielle et les espaces agricoles : haie au Sud de l'opération et bois à l'Ouest. Ces éléments nécessitent par ailleurs d'être protégés. Nous demandons que **les parcelles 522, 523, 524, 525 et 526, qui forment un ensemble agricole, soient rattachées à la zone Agricole**. D'autre part, les **parcelles 693 et 694** correspondent à une **entité de plus de 1ha** et il nous semble

	indispensable d'envisager l'aménagement de cet espace sous la forme d'une **OAP sectorielle** afin de garantir un aménagement optimisant l'utilisation de cet espace. Les parcelles 498 et 499, triangle sans enjeu agricole et compris entre 2 opérations, peuvent éventuellement répondre aux besoins de surface constructible et se substituer aux parcelles situées à côté des équipements sportifs que nous vous demandons de retirer de la zone 1AU. 
La Parlie	Sur ce hameau, la **parcelle 351** présente un enjeu agricole faible et peut donc être maintenue en zone U, à condition toutefois qu'elle accueille un minimum de 3 logements. En revanche, la **parcelle 374**, qui constitue une extension vers l'espace agricole, nécessite d'être retirée de la zone Ub et **reclassée en zone A**.
BENEST	
Le Bourg	Le bourg de Benest est un bourg ancien, très dense, structuré autour d'un axe principal. Hélas, les services et commerces y semblent en perdition et l'habitat vacant en nombre. La reconquête de ce bâti apparait ici une priorité pour rendre ce pôle attractif tout en préservant le cadre de vie. Ainsi, le développement linéaire en extension de l'habitat (extension Ouest du Bourg – zone 1AU) ne saurait permettre d'atteindre cet objectif et **nous souhaitons que cette extension (parcelles 225, 1153, 1464, 1431, 1432, 1433, 1434) soit retirée de la zone U et reclassée en zone A**.

	 En revanche, la zone 1AU au Sud du bourg, sans enjeu agricole et située à proximité immédiate des équipements, s'inscrit dans une densification très cohérente.
Zone Ax Chez Marsaud	La zone Ax définie au regard de l'existant interpelle en terme de consommation d'espace et d'intégration paysagère. Nous notons que les boisements ne sont pas préservés par le PLUi. D'autre part, à l'Est cette zone Ax est limitrophe d'îlots agricoles. Un EBC à créer mériterait d'être positionné en limite de l'ilot agricole en parcelles 794 et 796 pour mieux gérer la frange entre cette activité et les activités agricoles.
BRILLAC	
Le bourg	La logique de confortement du bourg de Brillac fait sens au regard des commerces et services qu'elle accueille. Cependant, dans une logique de consommation économe des espaces agricoles, nous souhaitons que le développement envisagé sur ce bourg privilégie les espaces en dent creuse et que ses extensions soient envisagées dans des proportions moindres. Ainsi, nous souhaitons que **les parcelles 34, 35, 97, 36 et 377 soient retirées de zone constructible et restituées à la zone A** dans la mesure où l'ensemble formé par les **parcelles 1268, 1075, 1074 et 1079**, idéalement situé entre la maison de retraite et l'école et correspondant à un potentiel important en dent creuse (environ 1ha), nécessite d'être mobilisé en priorité pour le développement de l'habitat. Pour cette raison, nous vous invitons à y **retirer la trame jardin et à travailler une OAP habitat sur ce secteur** (10 logements minimum possibles) qui s'inscrit dans la continuité de la zone 1AU.

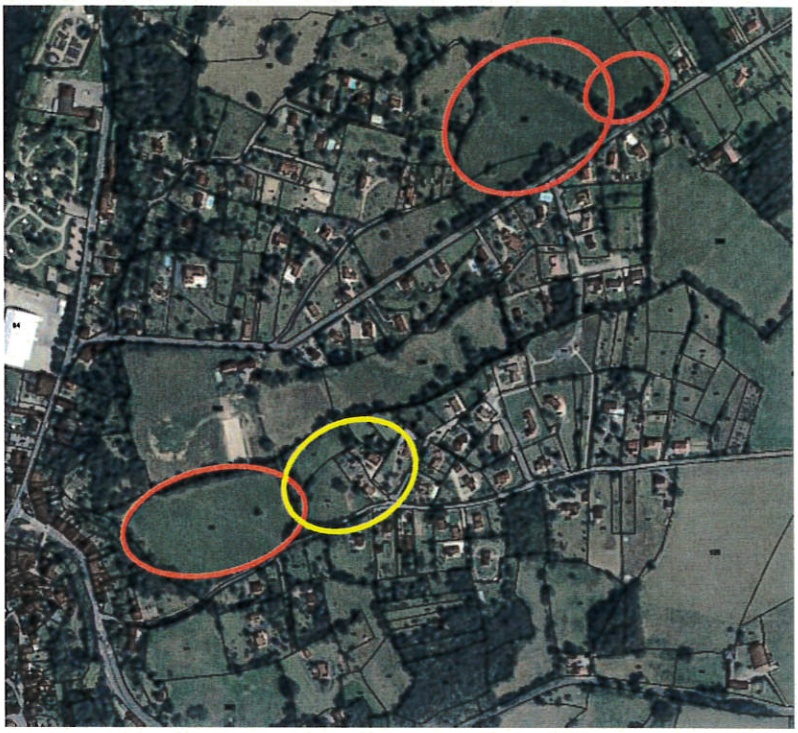
	Dans la mesure où ces espaces offrent un potentiel d'accueil de nouveaux logements conséquent, **le développement de l'habitat sur le secteur excentré du Recloux nécessite d'être réduit** au travers du **reclassement des parcelles 152 et 33 en zone A** afin de s'inscrire dans l'objectif de préservation des espaces agricoles. 
Zone 1Aux2	La création de cette zone d'activité dans un environnement agricole nous amène à demander la conservation d'un linéaire arboré en limite des parcelles 15 et 13, ainsi que la création d'une haie entre les parcelles 144 et 13.
CHAMPAGNE-MOUTON	

Le Bourg	La zone 1AU du Bourg Centre, qui s'inscrit comme une poche dans le bâti existant, nous apparait un secteur cohérent pour l'urbanisation future. En revanche, d'autres secteurs prévus en ouverture à l'urbanisation en extension nous semblent **peu appropriés** : il s'agit des secteurs **1AU Bourg Sud** (le long de la D36), de la zone **Ub la Verrière** et de la zone **Uc Les Cluzauds**. C'est aussi le cas de la **zone 2AU** de 2.8ha rue de la Cour. Le choix de ces secteurs favorise l'étalement urbain dans l'espace agricole alors que du potentiel déjà cerclé par l'urbanisation existe. **Nous souhaitons que la localisation des secteurs destinés à accueillir l'urbanisation future soit revue et que le développement urbain soit relocalisé dans le secteur de Les Grouges**, actuellement inscrit en zone N (parcelles 967, 968, 969, 970, 1022). Une partie de ces parcelles est déjà inscrite en zone Ub, mais ce zonage mériterait d'être étendu et accompagné d'une OAP, à la place du reclassement en zone N ou A des secteurs en extension précédemment évoqués. 
Zone 1AUx	Ce zonage se développe sur 7,8ha, ce qui nous apparait conséquent et nécessite des justifications détaillées pour mettre en cohérence ce besoin avec la consommation des 10 dernières années et les besoins actuels et futurs du territoire.
CHASSIECQ	
Le Bourg	Le développement du bourg est très restreint, au profit du développement du hameau de Biarge, présentant pourtant une activité agricole. Les choix de développement opérés ne nous apparaissent pas cohérents avec les enjeux de limitation de l'étalement urbain, de préservation de l'activité agricole, de développement harmonieux du territoire. Sur le bourg, la **parcelle 114** (Ua), en extension sur des près pâturés, nécessite un reclassement en zone A. En revanche, les parcelles 521 et 514, ainsi que la parcelle 267 se prêtent à un développement cohérent du bourg, avec un faible impact sur l'espace agricole. Nous souhaitons donc que le développement sur ce secteur privilégie la mobilisation de ces parcelles du bourg. Ce dernier doit

	néanmoins être programmé au travers d'OAP assurant l'utilisation économe et fonctionnelle de ces espaces : 2 logements minimum sur les parcelles 521 et 514, 5 logements minimum sur l'ensemble constitué par les parcelles 262 et 267 représentant plus de 5000m². 
Biarge	Le développement massif de ce hameau en extension nous interpelle. Le zonage envisagé ici est très problématique et nécessite d'être revu. Ce secteur nord de Biarge ne présente que quelques bâtiments isolés dans un environnement agricole et n'est pas adapté à un développement urbanisé « massif ». La parcelle 70 (zone 1AU), cultivée, nécessite un reclassement en zone A, de même que les parcelles 43 et 44 (zone 1AU) pâturées par des ovins et en extension dans l'espace agricole, les parcelles 49 et 50 (zone 1AU), cultivées, sont également à classer en zone A. 
CONFOLENS	
Secteurs dédiés au développement de l'habitat	Parmi les zones 1AU portées au plan de zonage, certaines nous interpellent par leur localisation et par l'impact sur les espaces agricoles qu'elles engendrent. C'est le cas de la zone **1AUa La Grange Peyraud** (parcelle 41). Cette zone correspond à une belle parcelle en prairie, exploitée, et appartenant à une continuité agricole de la trame verte qui nécessite d'être préservée. Nous vous demandons donc de la **replacer en zone A ou N**, mais aussi de protéger le maillage arboré présent le long de cette parcelle et plus généralement dans

cette continuité. Dans ce secteur, les besoins en logements nouveaux peuvent en revanche être envisagés au travers d'une zone 1AU sur les parcelles 186, 187, 378, 380 et 382, moins stratégiques.

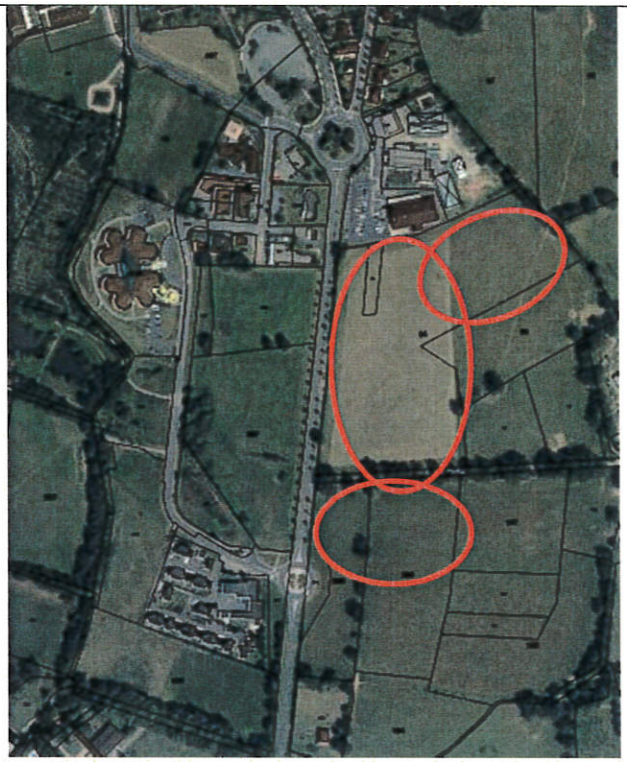
Dans le **secteur Les Chatelards**, les parcelles 353, 22 et 201, inscrites en zones **1AU et 2AU** et constituant un ensemble agricole d'intérêt situé dans un environnement agricole, nécessitent également d'être **restituées à la zone A ou N**. L'ensemble formé par les parcelles 95, 27, 28, 29 et 35, représentant 1.1ha, et permettant de ceinturer l'enveloppe urbaine, nécessite en revanche une **OAP sectorielle**.



Dans le secteur **La Petite Canne**, nous souhaitons que la parcelle 919, en extension dans l'espace agricole, soit retirée de la zone Ub dans la mesure où elle se situe éloignée de la centralité.

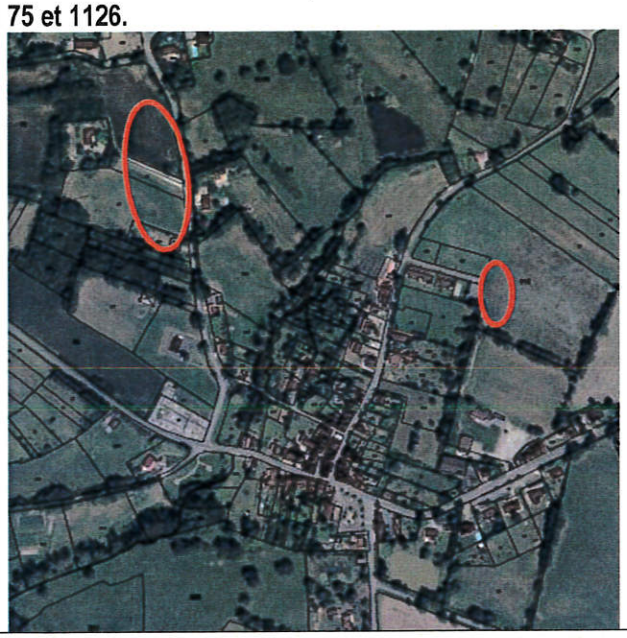
En revanche, le secteur de « **La Grange à Maroux** » compris entre la rue Jean Rebier et l'avenue

	du Général de Gaulle (partie nord de la parcelle 130 inscrite en zone N), est situé en proximité du centre-ville et cerclé par l'urbanisation. Des cheminements piétons ont été aménagés à ses abords. Ce secteur nous semble répondre aux besoins futurs en matière de développement urbain et pourrait être proposé en zone AU en substitution des zones que nous vous demandons de retirer. Enfin, dans le secteur **Les Pavats**, la zone 1AU définie linéairement laisse en parcelle 47 un triangle agricole qui ne pourra plus être utilisé à des fins agricoles. Ainsi, dans la mesure où cet espace sera condamné, nous proposons qu'il rejoigne la zone 1AU en remplacement des secteurs que nous vous demandons de retirer.
Secteurs dédiés aux activités économiques	Sur le secteur Pré de l'Etang, l'extension Sud de la zone d'activité nous semble déjà conséquente. Ainsi, **l'extension de la zone (1AUX) à Pierre levée** sur l'espace agricole situé de l'autre côté de la route (parcelles 84, 85, 200 et 590) nécessite d'être **supprimée et classé en zone A**. Notons le siège d'exploitation agricole situé à proximité, au centre de l'îlot, qui constitue un ensemble agricole très fonctionnel.



Sur le même principe, **à l'Ouillette**, il ne nous parait pas opportun de maintenir les parcelles 1, 2, 3 et 4 qui appartiennent à un ensemble agricole bocager fonctionnel en zone 1AUX.

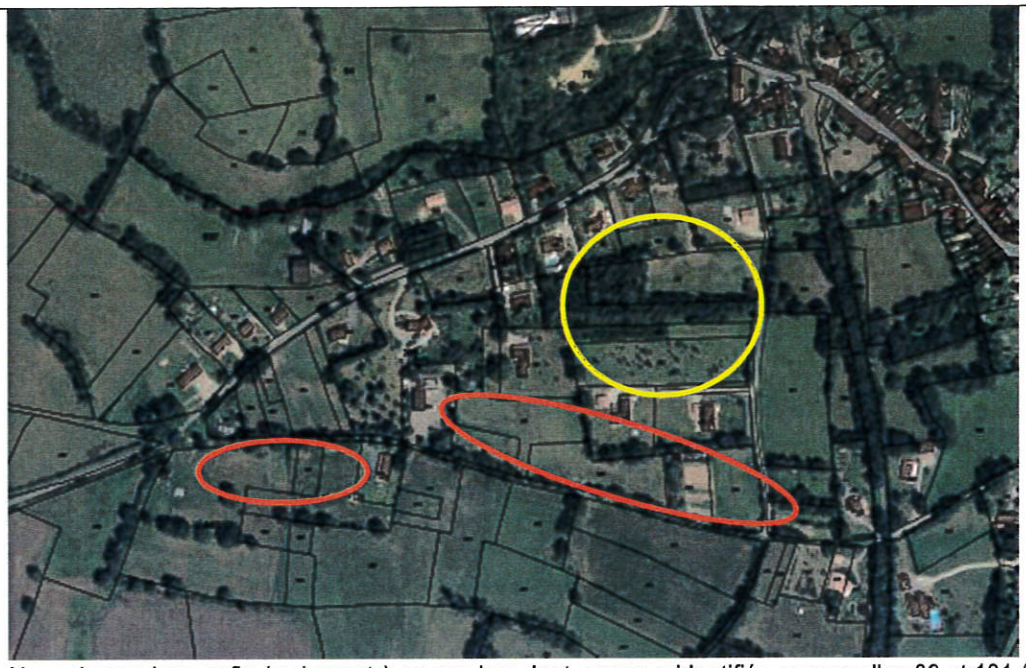
Enfin, sur la zone d'activité de **Terre Neuve**, **l'extension 2AUX**, en incursion dans l'espace agricole, ne nous parait pas propice. La parcelle 1046 d'une surface de 3.8ha nous apparait constituer un potentiel suffisant pour répondre aux besoins du secteur.

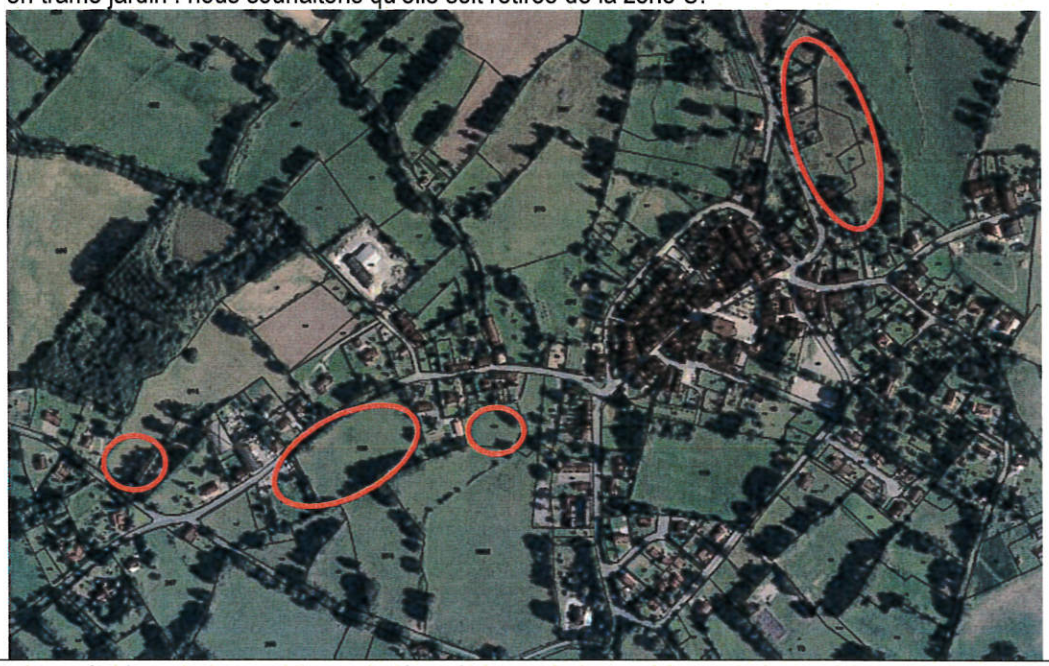
EPENEDE	
Le Bourg	La zone Ub et la **zone 1AU du Bourg** permettent un développement à proximité des équipements, ce qui nous semble aller dans le sens d'un confortement intéressant de la centralité. Cependant, ce secteur se prête à un développement dense et la densité de 6 logements/ha sur le secteur C nous apparait trop faible. D'autre part, la parcelle 112, agricole, inscrite en zone 1AU mériterait d'être reclassée en zone A. En revanche, le long de la route en direction de **La Grange Chardat**, ce secteur qui présente encore un caractère agricole n'a pas vocation à être conforté par de l'aménagement linéaire dans le cadre d'une zone 1AU. Ainsi, nous vous demandons de **reclasser en zone A les parcelles 36, 37, 75 et 1126.** 
ESSE	
Le Bourg	Le bourg de Esse s'est développé en partie Sud sous la forme de lotissements, dont le dernier présente encore de nombreux lots disponibles. Son extension par la parcelle 1702 (zone 1AU) pourra permettre de conforter encore ce potentiel disponible. Pour maintenir la bonne intégration paysagère de ces constructions récentes, nous suggérons que la haie ainsi que les petits éléments de boisement existants (en limite des parcelles 553, 554 et 559) soient protégés au titre des éléments de paysage. Le potentiel conséquent dans ce secteur nous apparait suffisant pour répondre aux besoins du territoire. Ainsi, nous souhaitons que les parcelles 1612 (zone 1AU) et 1112 (Ub) au Nord, qui correspondent à des espaces agricoles, soient reclassés en zone A.

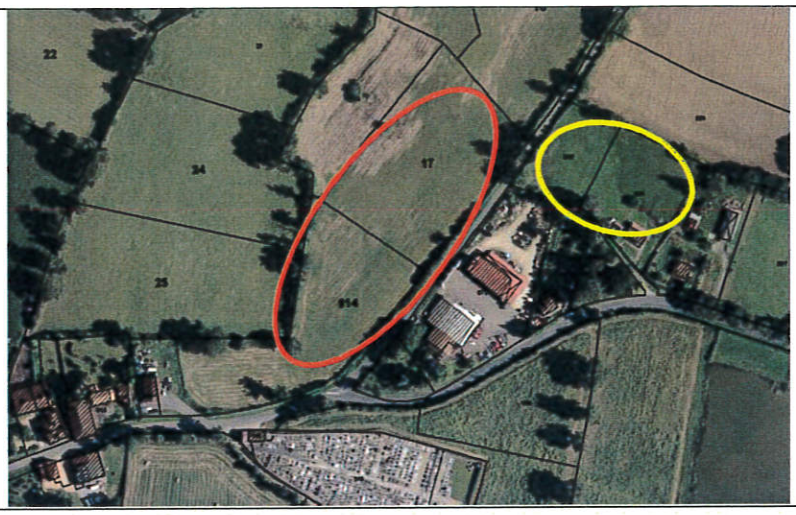
Le Marouin	Ce hameau est de très petite taille et son confortement nécessite de rester cohérent avec l'existant. Ainsi, l'extension de 2200m² venant amputer la **parcelle agricole 310** nécessite d'être retirée et **reclassée en zone A**. Quant à **l'extension nord du hameau** sur les parcelles 42, 316 et 317, nous souhaitons qu'elle **soit retirée.**
Les Vignes	Sur ce hameau, l'urbanisation des dents creuses nous apparait représenter un potentiel conséquent, sans nécessiter le développement d'extensions supplémentaires sur des parcelles agricoles (parcelles 282, 283, 284, 285, 286, 287). Nous vous demandons ainsi de bien vouloir reclasser ces parcelles en zone A dans leur totalité.
HIESSE	
Le bourg	Le bourg de la commune présente un potentiel disponible conséquent, notamment dans des opérations récentes. Ainsi, nous souhaitons que la **zone 2AU** (1.3ha) en extension sur l'espace agricole (belles parcelles), **soit retirée**, **y compris les parcelles 493 et 494** qui correspondent plutôt à une ouverture sur l'espace agricole. Sur la partie Sud du bourg, Chez Mautret, nous souhaitons que soient retirées de la zone U les parcelles 592 et 171 dont l'urbanisation fermerait l'accès à l'arrière des parcelles.

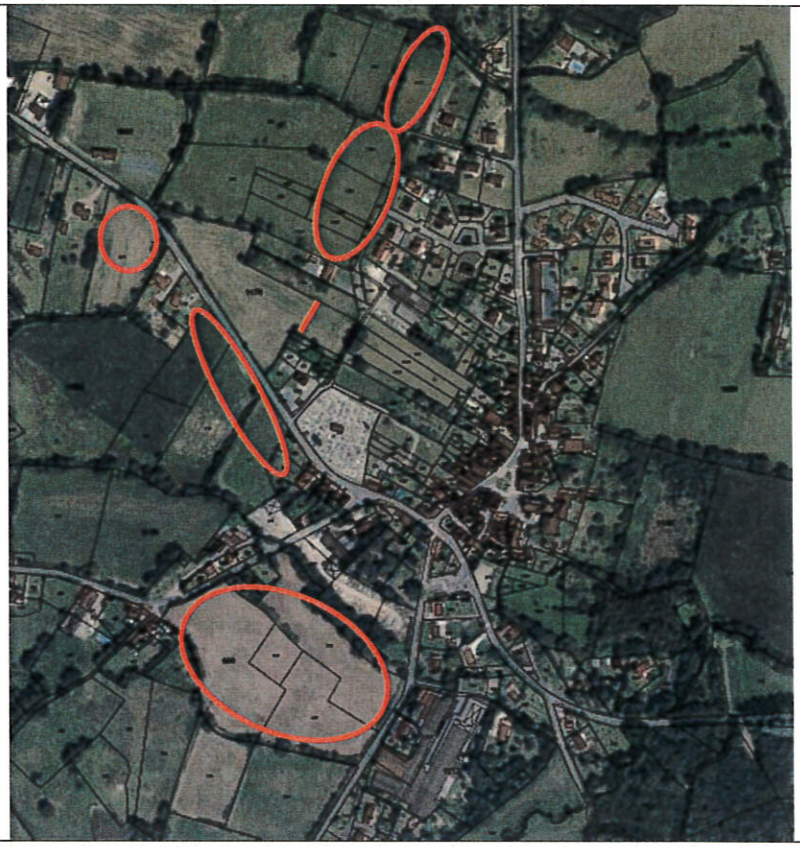
	 Dans le secteur correspondant aux parcelles 169, 170, 171, 592, les délimitations proposées du zonage n'apparaissent pas cohérentes avec l'occupation du sol.
LE BOUCHAGE	
Le Bourg	Le Bourg est structuré en 1 entité comprenant des équipements publics, et un ensemble urbanisé plutôt compact. Si le principe de confortement du bourg nous apparait cohérent, ce dernier ne peut se faire au travers du développement d'un linéaire urbanisé en extension sur des espaces agricoles qui vont en devenir limitrophes. En effet, cette extension ne permettra pas une liaison fonctionnelle entre ces deux entités. Ainsi, nous vous demandons de **retirer la zone 1AU**. En revanche, La Grange se prête à un confortement urbain de qualité, sans porter préjudice à l'espace agricole : 4 dents creuses dont la configuration est très favorable y ont été identifiées (certaines déjà AV), et représentent un potentiel substantiel de 6300m² (6 à 7 maisons). Pour cette raison, nous souhaitons que la zone 1AU (OAP densité) soit retirée, au profit du confortement de La Grange.

La Roche	Ce hameau pourrait être conforté par les dents creuses (parcelle 989 et 712). En revanche, l'inscription en zone constructible des parcelles 694, 696 ne sont pas souhaitables. Nous demandons que ces espaces soient reclassés en zone A. Enfin, les parcelles 27 et 28, classées en extension de la zone Ub et cultivées, nécessitent impérativement un reclassement en zone agricole.
Fretet	La parcelle 557en extension de la zone Ub ne constitue pas un enjeu agricole. Pour autant, localisée en entrée sud du village, elle interroge quant au traitement qualitatif de cet espace à forte visibilité. Le potentiel de la zone Ub inscrit en entrée nord du village ne peut-il pas suffire ? Cet espace nord, de par sa localisation, mériterait par ailleurs une OAP.
Mortaigre	Ce hameau présente une construction homogène et dense, hormis la construction récente en mitage dans l'espace agricole, sur la parcelle 327. Ce hameau ne peut raisonnablement accueillir une extension urbaine de plus de 8000m², qui viendrait presque doubler la surface actuelle de ce hameau. Le zonage nécessite ici d'être revu et la zone 1AU supprimée et reclassée en zone A.
LESSAC	
Sainte-Radegonde	Sainte-Radegonde correspond à une entité urbanisée importante à l'échelle communale. Anciennement village rue dense fonctionnant avec St Germain de Confolens situé de l'autre côté de la Vienne, elle s'est ensuite fortement étirée le long des voies, laissant des espaces de dents creuse disponibles. Au regard de ce développement et des potentialités importantes existantes dans le tissu urbain, nous souhaitons que la zone 1AU soit restreinte au triangle non urbanisé et que les parcelles 967, 407, 922 en extension sur des espaces agricoles soient reclassées en zone A. Dans la même logique de consommation économe des espaces agricoles, nous souhaitons que la **zone 2AU soit retirée** : cette zone favorise un développement urbain linéaire qui encercle les espaces agricoles. Nous souhaitons que les parcelles 308, 287, 285 soient privilégiées pour le développement urbain.

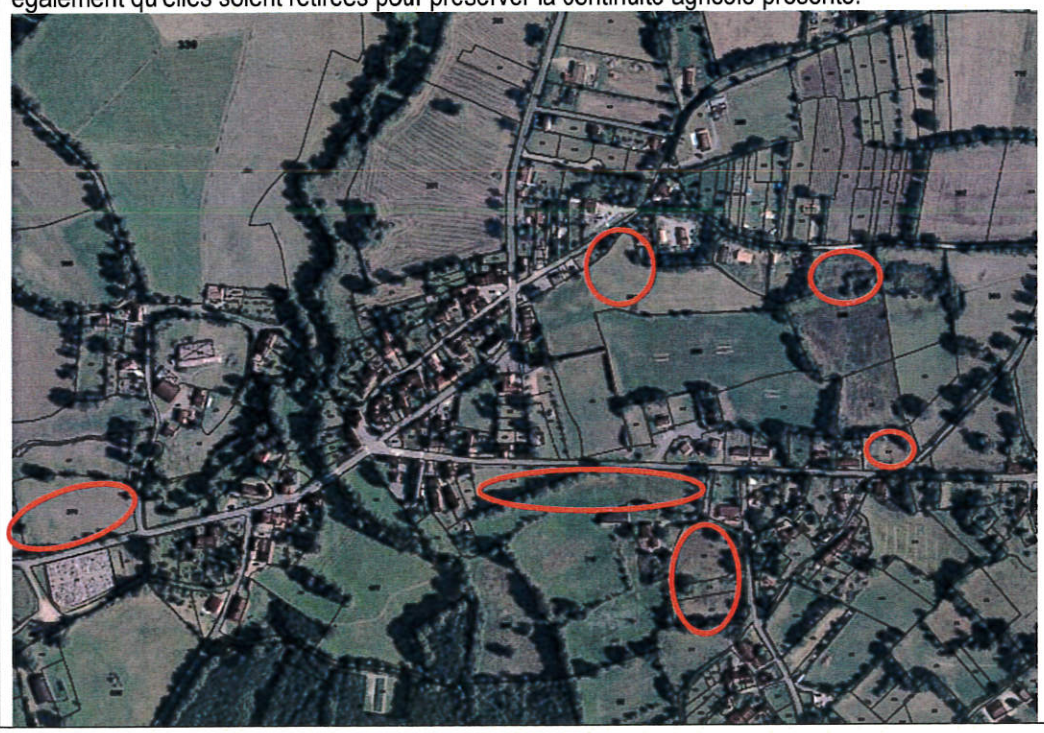
	 Nous demandons enfin également à ce que la « dent creuse » identifiée en parcelles 89 et 101 (Les Gouttes) soit laissée en zone agricole car elle correspond à l'entrée d'une grande parcelle agricole.
Le Bourg	Sur le secteur du bourg, le développement nous semble à privilégier en densification, au plus près des équipements, plutôt qu'en extension sur des espaces agricoles. Ainsi, nous souhaitons que les parcelles 11, 12, 13 et 14 (zone 1AU la Chataignère) restent rattachées à la zone A. Le développement urbain doit être relocalisé dans le bourg, la parcelle 976 y est plus appropriée. Les parcelles 1138 et 1120 correspondent à une extension qui est à retirer.
Puyforgeau	Ces quelques maisons sont excentrées et ne constituent pas une entité urbanisée pouvant justifier d'un développement urbain. Nous souhaitons que le reclassement en zone A de ce lieu-dit soit envisagé et que les parcelles 22, 23 et 24 soient retirées de la zone Ub.

Zone 1AUt	Ce secteur vise l'accueil d'un projet de ZOO. Cependant, ce dernier s'étend sur un ensemble agricole conséquent. La partie Sud, en incursion dans l'espace agricole, nous semble à retirer de la zone 1AUt. Concernant l'OAP, le secteur 2 destiné à l'hébergement touristique représente plus de 5ha et mériterait une programmation échelonnée privilégiant un premier aménagement sur la moitié Est de ce secteur, et une possibilité d'extension à terme sur sa moitié Ouest. Une justification des besoins au regard des surfaces mobilisées est attendue.
LESTERPS	
Le bourg	Le bourg présente une structure ancienne singulière et de qualité. Le confortement du bourg au travers de l'aménagement de la zone 1AU / 1AUe, correspondant à une centralité, nous semble un choix cohérent. Les dents creuses disponibles à proximité, ainsi que la parcelle 863 (1AU) correspondent à un potentiel supplémentaire conséquent qui permettra de renforcer cette centralité. Ce potentiel nous apparait en revanche suffisant et **nous souhaitons que soient retirées les zones 1AU (parcelles135 et 136) et 2AU (parcelles 626, 628, 998 agricoles)**. A l'entrée ouest, la parcelle 616 nécessite de rester agricole et de conserver son accès. La parcelle 1058, non bâtie, appartient à une entité agricole et ne se prête pas à une identification en trame jardin : nous souhaitons qu'elle soit retirée de la zone U. 
Zones UX du bourg	A l'entrée Ouest du bourg, les activités présentes en parcelles 228 et 229 semblent correspondre à une destination Ux plutôt que Uc. L'extension de ce zonage en parcelles 132, 133 et 134 nous apparait acceptable s'il s'inscrit dans une logique d'économie d'espace et dans la mesure où il est cadré par des haies. Nous souhaitons d'ailleurs que ces dernières soient préservées car elles contribuent à l'intégration visuelle de ces activités. Ce potentiel de 6600m² doit permettre de répondre aux besoins de plusieurs entreprises artisanales. A l'entrée Est du bourg en revanche, l'extension de la zone Ux (1Aux et 2Aux) nous apparait dommageable pour l'espace agricole, notamment par sa surface conséquente (1,8ha). Nous souhaitons donc que les parcelles 914 et 17 soient reclassées en zone A.

	
MANOT	
Le bourg	Le développement conséquent programmé sur cette commune nous interpelle. Nous souhaitons que les zones en extension y soient significativement réduites : - Dans la zone 1AU Centre Bourg (OAP 2) , l'extension sur la parcelle 1178 nécessite d'être contenue dans le prolongement des fonds de parcelles 587, 577 et 1180 - Faisant face à ce secteur, une extension linéaire entrainant des prélèvements préjudiciables à l'espace agricole a été matérialisée sous la forme de dents creuses (parcelles 917, 710, 712). Nous demandons qu'elles soient retirées et rattachées à l a zone A. - En poursuivant vers l'extérieur du bourg, la zone Ub en parcelle 676 est également à retirer : c'est une parcelle agricole qui deviendrait incultivable si la partie nord restait urbanisable - La zone 1AU sur les parcelles agricoles 1170, 1168, 1166, 1164, 1162 s'inscrit également dans une dynamique d'étalement allant à l'encontre de la préservation des terres agricoles. Ces parcelles appartiennent à un bel ilot agricole. Dans leur prolongement, la parcelle 1117 en extension, a été intégrée à la zone U sous la forme d'une dent creuse et d'une trame jardin. Ce zonage ne contribue pas à une optimisation de l'espace car il génère un seul logement sur une parcelle de 3800m². La parcelle 1117 nécessite donc d'être reclassée en zone A. - Enfin, la zone 1AU Sud Bourg (OAP 1) , parcelle agricole située dans un vallon, ne nous parait pas propice à un développement urbain et nous souhaitons qu'elle soit restituée à la zone Agricole.

	
Les Vergnes	Sur ce hameau, l'ensemble formé par les parcelles 357, 358 et 359 représente plus de 5500m². Ainsi, son inscription en zone U nécessite l'ajout d'une condition de réalisation d'un minimum de 5 logements.
MONTROLLET	
Le bourg	Le confortement du bourg en épaisseur au travers de la zone Uc et 1AU de 9319m² nous semble un choix intéressant permettant de renforcer la centralité du bourg. Cependant, nous souhaiterions que la **zone 1AU soit réduite** pour préserver la totalité de l'ilot cultivé en parcelle 1017.
Croix du Peyrat	Ce lieu-dit correspond à une extension urbaine contemporaine, détachée du bourg. Les parcelles 565, 566, 567 (zone 1AU), en extension dans l'espace agricole, et 572 (Ub)ne peuvent être maintenues en zone constructible. Elles ne s'inscrivent pas dans une logique de gestion économe des sols ni d'aménagement urbain structurant.

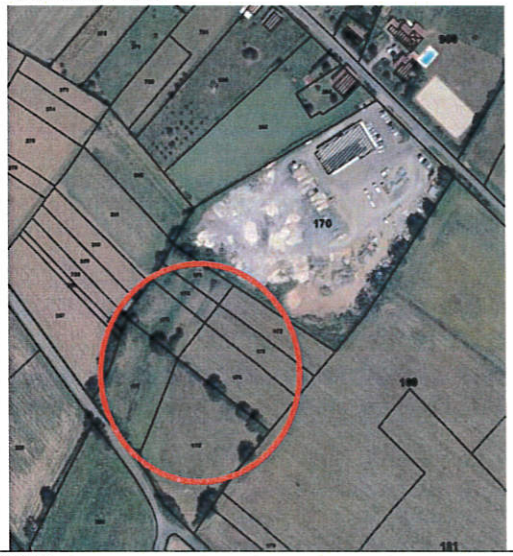
ORADOUR-FANAIS	
Le bourg	Le bourg, notamment dans ses zones Ub, présente des dents creuses nombreuses, permettant l'accueil d'au moins 15 logements neufs supplémentaires, souvent des lots non occupés dans des lotissements récents. Ainsi nous souhaitons que le développement mobilise prioritairement ces espaces et préserve les espaces agricoles. Pour cette raison, nous souhaitons que les extensions urbaines suivantes soient retirées : extension 1AU ouest (parcelle 370), extension Ub nord sur la parcelle 889, extensions Est en parcelle 548 et 550. Les parcelles 643, 614 et 613 nécessitent également d'être rattachées à la zone A. Quant à la zone 1AU qui se développe linéairement en parcelles 414 et 716, nous souhaitons également qu'elles soient retirées pour préserver la continuité agricole présente.



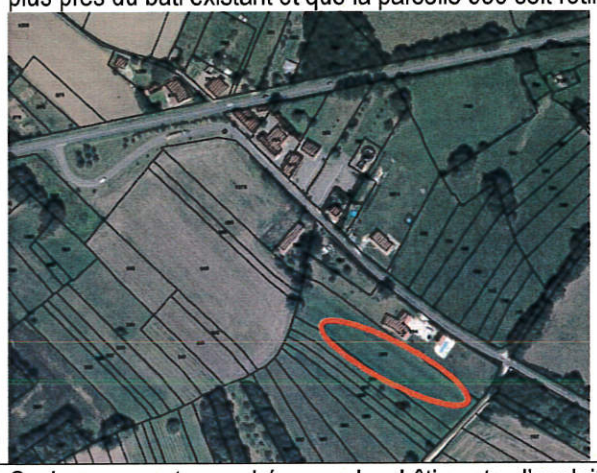
PLEUVILLE	
Le bourg	Le bourg de Pleuville se caractérise par une urbanisation en étirement linéaire. Les dents creuses y sont relativement nombreuses et le développement urbain doit favoriser leur mobilisation en

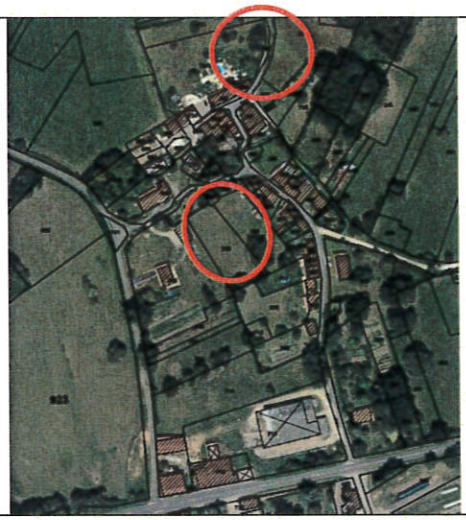
priorité.
Ainsi, nous souhaitons que la **parcelle 455 inscrite en zone 2AU soit retirée** et reclassée en zone A.
A l'Est du bourg, la parcelle 439 située en extension dans l'espace agricole et classée en zone Ub nécessite d'être retirée de la zone constructible et reclassée en zone A. De même pour les extensions de la zone Ub en parcelles 577 et 579 .
Enfin, au Nord-ouest, l'entité formée par les parcelles 55, 63, 408 et 409, nous apparait trop excentré et favorise une urbanisation linéaire. Nous souhaitons également un reclassement en zone A.

A l'entrée Est du bourg, la zone Aux occupée par l'entreprise STPR occupe un espace de 1.8ha, essentiellement dédié à l'entreposage de matériaux. L'usage actuel du site montre une très forte artificialisation et une faible optimisation de l'espace existant. Ainsi, nous sommes très défavorables à la réalisation de réserves foncières pour le doublement de surface de ce site par l'artificialisation de 1.8ha d'espaces agricoles supplémentaires. Ainsi nous souhaitons que les zones 1Aux et 2Aux soient retirées.

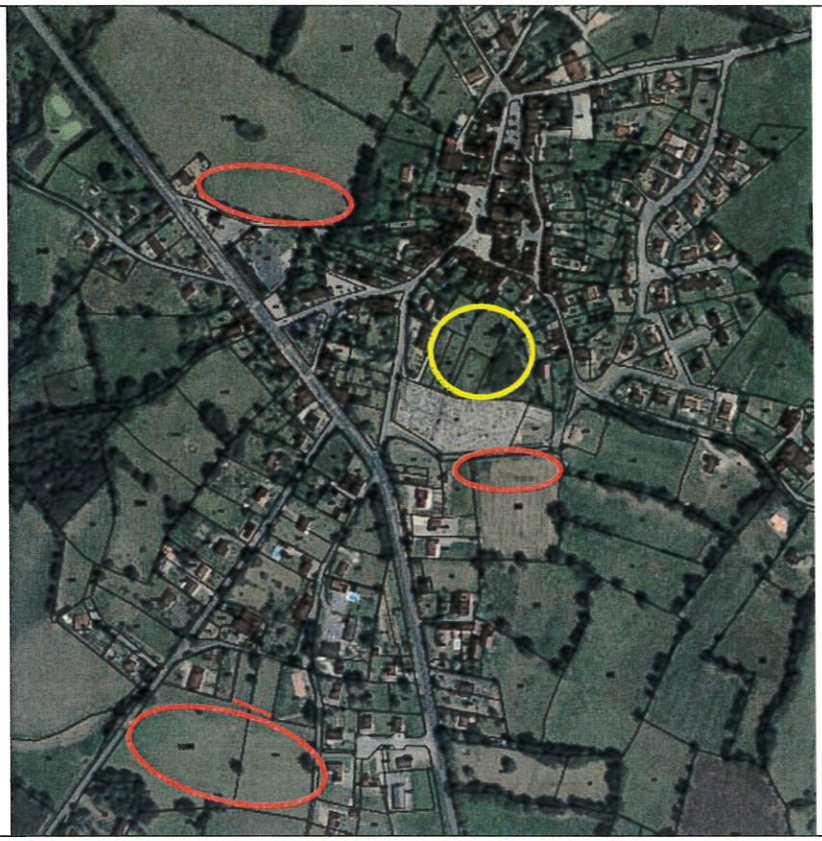


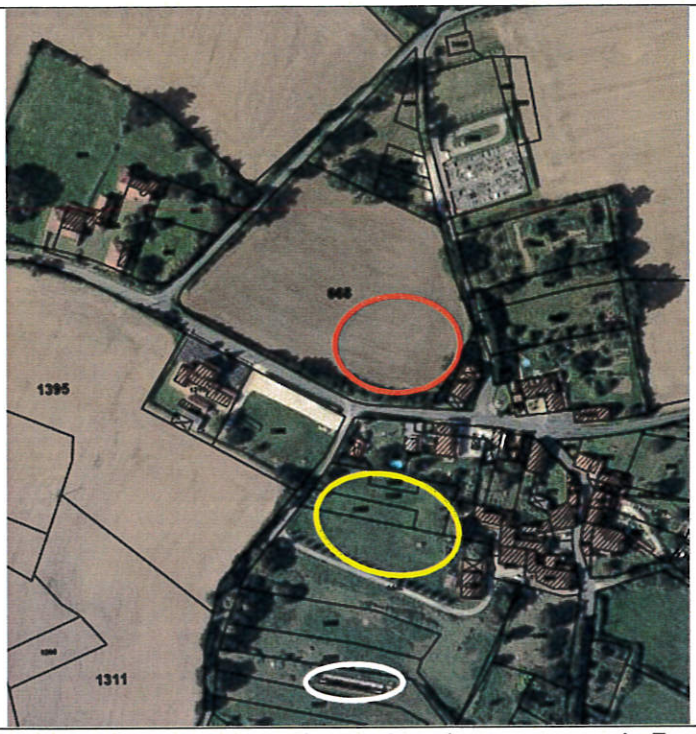
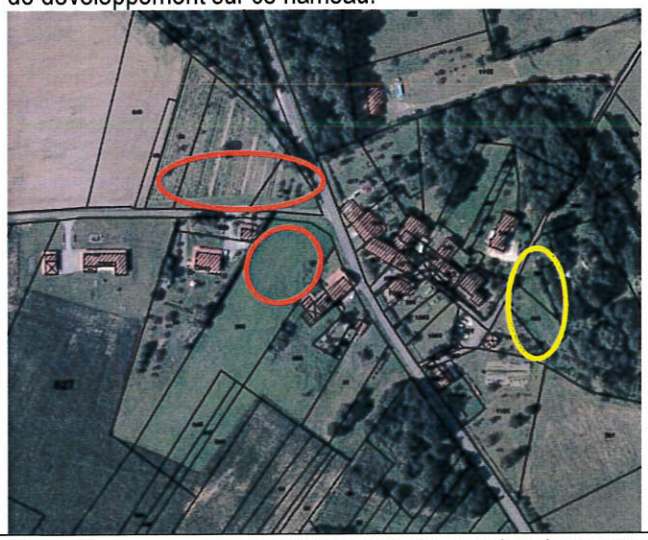
SAINT-CHRISTOPHE	
Le bourg	Compte-tenu du potentiel conséquent disponible dans l'enveloppe existante sur ce bourg (lots disponibles sur la dernière opération, et parcelles 135, 136 et 281 représentant 7000m²), l'extension de la zone Ub en parcelle 1271 ne nous parait pas nécessaire dans les 5 ans à venir.

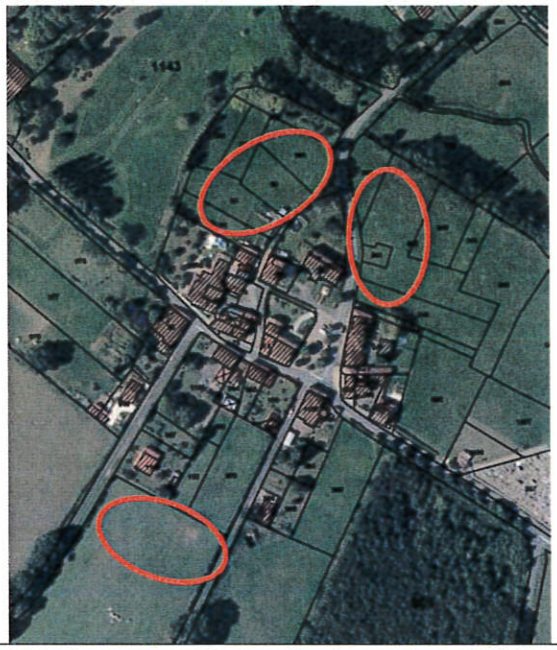
	D'autre part, la mobilisation de cette dernière dans un temps futur est préférable sous la forme d'une opération d'ensemble envisagée à l'échelle de la parcelle entière, permettant un aménagement optimisant la consommation d'espace.
SAINT-COUTANT	
Le Bourg neuf	Cette entité est de très petite taille. La zone Uc y est envisagée au travers d'une importante extension Sud venant prélever une surface agricole importante et ne participant pas à une composition urbaine cohérente du bourg. Nous souhaitons que le zonage Uc soit ici restreint au plus près du bâti existant et que la parcelle 955 soit retirée de la zone Uc. 
La Réchaudie	Ce hameau est encadré par des bâtiments d'exploitation agricole, et parcouru de ruelles très étroites : il ne se prête pas à l'accueil d'un fort développement urbain comme envisagé. En partie Sud, les parcelles 703 et 704, 680, 681 et 682 (3400m²), maintenues en zone Ub, nécessitent d'être assorties d'une OAP pour permettre l'accueil de 3 logements minimum. Ce potentiel est déjà conséquent à l'échelle de ce hameau. En partie Nord (parcelle 632), un bâtiment agricole est utilisé pour les activités d'élevage. Il nécessite d'être repéré sur le plan de zonage. Les parcelles de prairie inscrites en extension 1AU en proximité de ce batiment nécessitent un reclassement en zone A (parcelles 886, 888, 885, 6551, 652, 637).

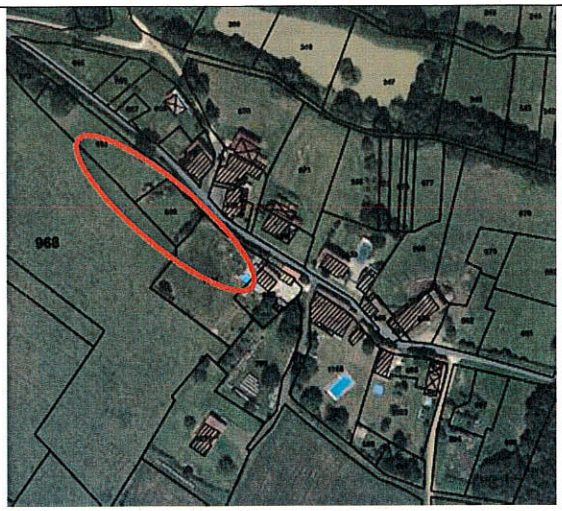
	
Le Frény	Ce hameau s'est construit sur le versant d'un vallon, sous la forme de constructions dispersées le long d'une très petite route, dans un environnement naturel et agricole. Ce secteur ne se prête pas à une urbanisation prononcée. Ainsi, l'urbanisation des parcelles 647, 896 et 645 pour partie, nous semble suffisante pour permettre le confortement de ce hameau. En revanche, les parcelles 957, 960 et 136 inscrites en zone Ub nécessitent un reclassement en zone A.
Chez Ganivet	Le développement de ce hameau en extension Nord ne nous parait pas bienvenu. Si ce dernier peut éventuellement accueillir quelques logements supplémentaires sur les parcelles 391 et 393 pour partie (zone Ub délimitée), nous souhaitons que ce développement reste contenu et que les parcelles 831 et 832 (prairies) rejoignent la zone N : situées en entrée de hameau, elles forment en effet avec la parcelle 997 une seule et même entité. La parcelle 144, agricole, fait quant à elle partie de l'entité agricole, dans le prolongement de la parcelle 147, et ne peut donner lieu à une extension urbaine. L'habitation présente en parcelle 143, isolée de ce côté de la route, pourrait rejoindre la zone A.

SAINT-MAURICE-DES-LIONS	
Le bourg	Le développement du bourg s'inscrit principalement en extension vers l'espace agricole. Nous souhaitons que ce dernier soit mieux préservé et que l'accueil de logements supplémentaires sur ce pôle soit envisagé de manière moins impactante pour les espaces agricoles. En effet, au Nord du cimetière, un ensemble de parcelles (107, 105, 106, 104, 103, 102) constitue une grande dent creuse. Cerclées par des habitations et situées au plus près du bourg, présentant un accès, ces parcelles correspondent à un potentiel de 1ha et nous ne comprenons pas l'identification de cet espace en « jardin » alors qu'il correspond à un potentiel de densification stratégique. Nous souhaitons donc que cet espace soit retenu comme potentiel constructible. Nous souhaitons que l'extension en zone Uc sur la parcelle 90 soit retirée. Elle entame en effet une belle parcelle agricole s'inscrivant dans un ensemble également agricole. Nous vous demandons également de retirer la zone 2AU (parcelle 1109) qui correspond également à une extension de près de 9000m² sur des parcelles agricoles. Quant à la zone 1AU en extension Sud du bourg, nous vous demandons, dans une logique de préservation des espaces agricoles, de la réduire en ne conservant constructible que la partie nord située en dent creuse, en alignement des parcelles 1464 et 1306.

	
Rue	Sur ce hameau, nous souhaitons que les parcelles 748 et 749, appartenant à une grande unité agricole, soit retirées de la zone U. L'intégration de la parcelle 222 dans le potentiel urbanisable nous interroge également. Sur ce secteur, le potentiel à mobiliser se situe en parcelles 790. Ces parcelles sont situées dans l'enveloppe urbanisée et ne sont pas agricoles. La zone U définie en parcelle 859 nécessite d'être réduite ou sinon d'accueillir un minimum de 2 maisons.
La Plagne	Sur ce hameau, nous souhaitons que la parcelle 758 soit retirée de la zone U. Il s'agit d'une parcelle agricole correspondant à un espace bien trop grand pour être considéré comme une dent creuse.
Lesignac	Sur ce hameau, nous souhaitons que les parcelles en extension n°801 et 503 soient retirées de la zone U. La parcelle 547, en trame jardin, est de grande contenance. Son classement en zone A nous apparaitrait plus judicieux.
TURGON	
Le Bourg	La parcelle 668 est une entité agricole cultivée et close, située en légère « cuvette ». Cette dernière ne se prête donc pas à un développement urbain en extension. Nous demandons par conséquent qu'elle soit intégralement classée en zone A. Sur le bourg, le confortement urbain pourrait être envisagé de manière plus cohérente et moins impactante s'il était repositionné sur la parcelle 1442 (partie au nord du chemin d'accès). A noter que la nature du bâtiment agricole repéré en parcelle 1318 ne justifie pas le périmètre de 100m porté au plan.

	
Chez la Rose	Ce hameau se développe à cheval sur les communes de Turgon et Vieux-Cérier. A l'échelle du PLUi, il est à considérer comme une entité unique. Le développement au Nord du hameau, en extension sur un espace de verger et de vignes ainsi que sur des champs cultivés, s'inscrit en étalement urbain. Nous vous demandons donc de retirer cette zone Ub dans sa totalité. La parcelle 653, représente plus de 3000m² d'espace agricole cultivé. Elle appartient à un ensemble agricole et ne constitue pas, au regard de la structure du hameau, une dent creuse. Nous souhaitons également que cet espace soit reclassé en zone A, dans la mesure où un potentiel en dent creuse est existant et conséquent dans la partie de ce hameau située sur la commune de Vieux Cérier : parcelles 1083 et 1063, parcelle 1161 pour partie. Enfin, les parcelles 403 et 394, sans enjeu agricole, pourraient en revanche être ajoutées à la zone Ub pour compléter le potentiel de développement sur ce hameau. 
Chez Vallentin	Sur ce hameau, nous constatons que de grandes dents creuses sont identifiées sur des espaces en extension. Les parcelles 141 et 148 ne représentent pas un enjeu agricole et peuvent être maintenues constructibles. Il nous semblerait également cohérent qu'y soit ajoutée la parcelle 140. Au Nord du hameau, la « dent creuse » identifiée en parcelles 68 et 69, d'une surface de 1900m²,

	est problématique car elle enclave des parcelles agricoles. Nous souhaitons que l'accès aux ilots agricoles soit maintenu..
La Garnerie	Nous souhaitons ici que le zonage U soit réduit : en parcelle 1258 et 1259, le bâtiment est une grange dont l'usage actuel nécessite une inscription en zone A, bien qu'il puisse être repéré comme pouvant changer de destination. La parcelle 1256 est un pré pâturé qui nécessite également un reclassement en zone A. Ainsi, la zone U doit s'arrêter à la parcelle1463.
VIEUX-CERIER	
Le Bourg	Nous constatons que le déploiement de la zone Ub envisagé sur le Bourg n'est pas cohérent avec sa structure et sa taille actuelles. Si la parcelle 902 en entrée Est du bourg, actuellement cultivée, peut être conservée à urbaniser, elle représente une surface de plus de 2000m² qui, située dans le bourg, doit permettre la réalisation a minima de 3 maisons au travers d'une OAP qualitative qui permettra le confortement du bourg. Ce confortement pourra également être réalisé par le classement des parcelles 979, 102 et 103 (2500m² hors voirie de desserte déjà existante) en zone à urbaniser assorti d'une OAP structurante prévoyant la réalisation de 4 logements minimum, ainsi que le maintien de la haie basse existante et l'implantation d'une haie champêtre en limite sud avec l'espace agricole. En revanche, nous demandons que l'extension sur la parcelle 107 (prairie) soit retirée. De même, les extensions de la zone Ub au nord du bourg (parcelles 540 à 547 – pour partie, 989 et 60), dans des prairies pâturées, qui plus est situées en proximité immédiate de la vallée de l'Argent, sont à reclasser en zone N ou A. 
La Bosse	La zone 1AU délimitée sur ce hameau permet un développement urbain en extension sur les espaces agricoles démesuré au regard de la taille actuelle de cette entité urbanisée. Ainsi, nous demandons que la zone 1AU soit supprimée.

	
Chez Ravard	L'extension ouest (Ub) sur les parcelles 641, 672, et 853 notamment, se développe sur plus de 4000m² et prélève des près actuellement pâturés par des bovins. La parcelle 641 nécessite un reclassement en zone A, ainsi que le reste de l'îlot (parcelles 672, 853, 854).
VIEUX RUFFEC	
Chez Galard	Ce hameau n'est constitué que de quelques maisons, et présente un caractère agricole. La voierie est très étroite et accidentée. Ce hameau ne se prête pas à un renforcement de l'urbanisation par un potentiel de construction tel que proposé. Les parcelles 100, 101 et 102, agricole, ont ainsi vocation à être inscrites en zone A et non en zone U.
Peument	Le développement Nord de ce hameau s'inscrit en extension linéaire, et prélève des espaces agricoles. Ainsi, s'il ne nous apparait pas dommageable que le linéaire en dent creuse de la parcelle 95 soit conservé en zone Ub, nous souhaitons en revanche que les parcelles 71, 72 et 20 soient conservées en zone Agricole. Le classement en zone Ub de la partie le long de la route en condamnerait d'ailleurs la partie restante (taille, accès). La parcelle 14 est également à retirer de la zone U et classer en zone A.
La Loge	Sur ce hameau, 2 zones Ub sont envisagées en extension. Celle située sur les parcelles 18, 20 et 21 pourrait permettre de consolider le développement urbain de cette entité, tout en formant un ensemble bâti cohérent. En revanche, nous sommes défavorable à l'inscription d'une extension de la zone U en parcelle 92 (2500m²). Seule la parcelle 16, en dent creuse, nous semble à retenir, à condition qu'un accès agricole à la parcelle 92 soit maintenu.